Gemeente Zwijndrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Zwijndrecht.

Nr. 116490

7 december

2015

Actualisatie Detailhandelsbeleid Zwijndrecht 2015 gemeente Zwijndrecht

1. Inleiding

Actualisatie

De "Actualisering Detailhandelsnota" uit 2005 vormt het vigerend beleid, opgesteld door de gemeente in samenspraak met de detailhandelsraad. De gemeente Zwijndrecht heeft de ambitie een gezonde wijkwinkelstructuur te behouden en leegstand te voorkomen. Ontwikkelingen zoals de afname van bestedingen, schaalvergroting en verschuiving van bestedingen naar het internet maken dat er minder behoefte is aan winkels.

Het is van groot belang voor het behoud van het voorzieningenniveau voor Zwijndrecht om een verantwoorde detailhandelsstructuur na te streven. Het bestaande detailhandelsbeleid moet dan wel aansluiten bij de ontwikkelingen in de markt. Bij een aanvraag voor een uitbreiding of vestiging van een winkel is het belangrijk te toetsen of het bijdraagt aan het voorzieningenniveau.

Vanwege deze veranderingen bestond de behoefte het bestaande Detailhandelsbeleid te heroverwegen en te actualiseren. Aan het adviesbureau Droogh, Trommelen en Partners is in 2012 gevraagd de gemeente Zwijndrecht van advies te voorzien rond de heroverweging en actualisatie. Dit advies is vastgelegd in het document "Detailhandelsstructuurvisie Zwijndrecht". Onderhavig advies betreft geen structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, maar dienst met name als distributieplanologisch onderzoek (DPO). Het DPO dient als bijlage bij de "Actualisatie Detailhandelsbeleid 2015". Ook in 2015 wordt de trend uit dit onderzoek uit 2012 voortgezet. Ondanks dat er minder vierkante meters vloeroppervlakte voor detailhandel wordt gebruikt, blijft de bestaande winkelvoorraad overeind.

'Eén plus drie' formule

Op basis van het advies van Droogh, Trommelen en Partners is het voorstel om als hoofdlijn van het Detailhandelsbeleid de 'Eén plus drie' formule toe te passen. Hiermee wordt beoogd – evenals het oude beleid – één hoofdwinkelgebied met daarbij drie wijkwinkelcentra. Het uitgangspunt 'Eén plus drie' moet leiden tot een versterking van de hoofdstructuur in Zwijndrecht, met Walburg als hoofdwinkelgebied én drie sterke wijkwinkelcentra Kort Ambacht, Oudeland en Boulevard Noord. Feitelijk is daarmee het geactualiseerde beleid te vergelijken met het oude beleid.

2.'Eén plus drie' formule

De hoofdlijn van het geactualiseerde Detailhandelsbeleid betreft de 'Eén plus drie' formule. Deze hoofdlijn moet leiden tot een versterking van de hoofdstructuur in Zwijndrecht, met Walburg als hoofdwinkelgebied in de Zwijndrechtse Waard én drie sterke wijkwinkelcentra Kort Ambacht, Oudeland en Boulevard Noord. Naast enkele basisvoorzieningen in Heerjansdam verleent de gemeente geen medewerking aan verdere uitbreiding van het bestaande winkelaanbod.

2.1 Uitgangspunten detailhandelsstructuur

Voor winkelcentra en –strips buiten het hoofdwinkelgebied betekent de 'Eén plus drie' formule dat alleen revitalisering of transformatie (functieverandering) een optie is, mits het past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Zwijndrecht. Centraal staat behoud van de detailhandelsstructuur van Zwijndrecht.

Gekozen wordt voor:

1. Behoud van de functie en positie van Walburg als hoofdwinkelgebied van de Zwijndrechtse Waard. Inzetten op versterking van zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse winkelaanbod. De goede uitgangspositie (centrale ligging in het stedelijke gebied, het ruime winkelaanbod en positie in het regionale detailhandelsbeleid) biedt hiervoor kansen.
2. Behoud van de drie wijkwinkelcentra Kort Ambacht, Oudeland en Boulevard Noord met een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod. Inwoners van de verschillende wijken kunnen zo op loop-/fietsafstand terecht voor hun dagelijkse boodschappen (laagdrempelig, comfort en beperking onnodige automobiliteit).
3. Behoud van lokaal-functionerend bouwmarktaanbod op goed per auto bereikbare locaties.
4. Zo mogelijk behoud van enkele basisvoorzieningen in Heerjansdam, door flexibel mee te werken aan verzoeken tot beperkte uitbreiding van bestaande winkels.

2. 2 Randvoorwaarden hoofdwinkelstructuur

Het onderscheidend vermogen van het bovenlokale centrum moet liggen in het efficiënt kunnen doen van (wekelijkse) boodschappen, vergelijkend winkelen alsmede het doen van doelgerichte en recreatieve aankopen. Dit vereist een comfortabele, plezierige winkelomgeving met bezoekondersteunende faciliteiten, een goede bereikbaarheid en adequate parkeervoorzieningen.

Winkelcentrum Walburg moet anno 2015 alle zeilen bijzetten om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen. Pandeigenaren en de gemeente Zwijndrecht hebben gezamenlijke afspraken gemaakt om de komende jaren zowel het winkelcentrum als het omliggende openbare gebied aan te pakken. Daarnaast vindt tussen partijen overleg plaats over een mogelijke bijstelling, dan wel afbouw van het betaald parkeerregiem.

De aanpak van het winkelgebied bestaat uit de volgende overdelen.
De gezamenlijke pandeigenaren:
- investeren in een verbetering van de fysieke en commerciële uitstraling van het winkelcentrum, met specifieke aandacht voor de winkelpassages, de binnenpleinen en ingangspartijen;
- zetten in op een terugdringing van de leegstand door middel van de inpassing van nieuwe ondernemingen.

De gemeente Zwijndrecht:
-bereidt vanuit het investeringsprogramma een herinrichting voor van de buitenruimte rond het winkelcentrum met aandacht voor onder meer groen, verharding en inrichtingselementen.
Met betrekking tot het ruimtelijk beleid wordt vooralsnog uitgegaan van behoud van de huidige omvang van het winkelcentrum. Een eventuele uitbreiding is gemaximeerd tot 5000 m2. Deze ruimte kan benut worden door inpassing
van een discountsupermarkt, voor zover sprake is van verplaatsing binnen de gemeente en voor zover de detailhandelsbestemming op de vertreklocatie wordt weggenomen.
2.3 Randvoorwaarden wijkwinkelcentra
Deze wijkwinkelcentra moeten niet te groot (afhankelijkheid van andere wijken) en ook niet te klein (onvoldoende aanbod, attractiviteit) zijn. Een modern wijkwinkelcentrum biedt consumenten (inwoners van een wijk) een compleet boodschappenaanbod en heeft een verzorgingsgebied van 10.000 inwoners. Supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekkers en vormen de basis voor overige boodschappenaanbod.
Het aanbod bestaat bij voorkeur uit:
- een servicesupermarkt;
- een (soft)discountsupermarkt;
- een drogist;
- (vers)speciaalzaken (o.a. bakker, slijter, tabak en lectuurzaak);
- enig niet-dagelijks aanbod (bloemen, huishoudelijk en/of textiel).

Uitgaande van een logische spreiding en in aansluiting op de huidige winkelstructuur wordt gekozen voor de volgende centra:
- Kort Ambacht
- Oudeland
- Boulevard Noord

Voor het functioneren van de wijkwinkelcentra zijn naast een compleet aanbod een compacte opzet en (parkeer)comfort van belang.
2.4 Overige winkelcentra
Om de gewenste ruimtelijke structuur in Zwijndrecht te bereiken is op de locaties buiten de detailhandelsstructuur versterking van het winkelaanbod (uitbreiding en vestiging nieuwe winkels) niet gewenst. De detailhandelsfuncties in de overige winkelcentra, buiten de hoofdwinkelstructuur en de sterke wijkwinkelcentra, zijn consoliderend van aard. Revitalisering kan noodzakelijk zijn om de verloedering tegen te gaan of de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Hierbij valt te denken aan winkelcentrum de Passage. Met een initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over het inhoudelijk programma van een revitalisatieplan, waarbij een beperkte uitbreiding wordt gerealiseerd naast het versterken van de uitstraling van met name de entrees van de Passage. Ook over de uiterlijke vormgeving van het plan is verregaande overeenstemming bereikt, onder andere na overleg met de welstandscommissie.
2.5 Perifere detailhandel
Een aparte categorie winkelaanbod betreft de grootschalige winkelketen, ook wel volumineuze branches genoemd.
Op 1 juli 2014 heeft de raad het besluit genomen kennis te nemen van de "Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden" en de "Regionale Structuurvisie en beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid".
In de Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden ligt de focus op de centrumgebieden van de zes tot de Drechtsteden behorende gemeenten. Voor de lokaal- verzorgende winkelcentra (buurcentra, strips en verspreid aanbod) geldt in het principe hetzelfde: nieuwe ontwikkelingen mogen de positie en het perspectief van de omringende kansrijke winkelcentra niet ondermijnen tenzij er sprake is van een structuurversterking.
Met de Regionale Structuurvisie wordt gestreefd naar een sterke perifere detailhandels-structuur, waarbij ontwrichting van de bestaande voorzieningen structuur in de regio wordt voorkomen. Het nieuwe beleid staat op perifere locaties alleen grootschalige detailhandel met volumineus aanbod toe. Tevens wordt de ongebreidelde verkoop van nevenassortiment voorkomen door beperking van de branchevervaging. Het volumineuze detailhandelsaanbod in het gebied wordt geconcentreerd op de locaties Nijverwaard (Sliedrecht) , Woonboulevard Dordrecht (Dordrecht) en Spijksepoort (Gorinchem). Buiten de drie te versterken PDV-locaties wordt perifere vestiging alleen toegestaan voor initiatieven met een aantoonbaar lokaal karakter.
Het vastgestelde beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid wordt gehanteerd als uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke initiatieven.

2.6 Heerjansdam
In Heerjansdam zijn de potenties voor dagelijkse winkelvoorzieningen zeer beperkt. Op verzoek wordt medewerking verleend aan beperkte uitbreiding van bestaande winkels ten behoeve van kwalitatieve verbetering (bijvoorbeeld betere uitstalling van assortiment). Door de grote afstand tot een boodschappencentrum is enige uitbreiding van de supermarkt en behoud van de bakker kansrijk en voor de inwoners van Heerjansdam gewenst. Substantiële uitbreiding en verdere clustering van winkelaanbod is niet aan de orde.
3.Internetwinkels
In toenemende mate vindt de verkoop van producten plaats via internet. Op sommige locaties kan de aanwezigheid van internetverkoop (incl. voorraad en logistieke functie) leiden tot ongewenste situaties.
3.1 Internetverkoop
Internetverkoop aan consumenten is in te delen in vier categorieën:
1. Internetverkoop van (gebruikte) goederen tussen consumenten (zoals Marktplaats);
2. Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met een detailhandelsbestemming (zoals een winkelier met ook een webwinkel en intern magazijn);
3. Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met de bestemming woonhuis (zoals een particulier met een webwinkel in kinderkleding);
4. Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een bedrijfslocatie; hieronder vallen de professionele internetverkopers die vaak een groot magazijn en logistieke functie hebben (zoals bol.com en hm.nl).

Hoewel het eenvoudig is een internetwinkel te starten, is het niet zondermeer toegestaan een internetwinkel te vestigen. De bepalingen in een bestemmingsplan vormen een belangrijk onderdeel om te bepalen of een internetwinkel is toegestaan.
Voor de vier categorieën internetverkoop aan consumenten gelden de volgende bepalingen uit het bestemmingsplan:
1.Internetverkoop tussen consumenten: toegestaan.
Bij internetverkoop tussen consumenten bestaat geen ongewenste situatie, zolang de verkoop tussen consumenten incidenteel plaatsvindt en er geen sprake is van bedrijfsmatige verkoop.
1.Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit detailhandelsbestemming: toegestaan.
Internetverkoop aan consumenten vanuit een detailhandelsbestemming is toegestaan.
1.Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een woonhuis: onder voorwaarden.
Een internetwinkel aan huis is niet simpelweg te bezien als een -aan huis gebonden beroep- of -bedrijf, maar wordt gedefinieerd als ‘detailhandel’. In bestemmingsplannen is detailhandel vaak verboden in woonwijken, waardoor een internetwinkel daar in beginsel ook niet is toegestaan. De gemeente Zwijndrecht hanteert de lokale “Beleidsregels internetwinkels” bij het toetsen van een vestigingsverzoek en bij handhaving.
1.Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een bedrijfslocatie: onder voorwaarden.
In bestemmingsplannen is detailhandel vaak verboden op bedrijventerreinen, waardoor een internetwinkel daar in beginsel ook niet is toegestaan. De gemeente hanteert de lokale “Beleidsregels internetwinkels” bij het toetsen van een vestigingsverzoek en bij handhaving.
De gemeente Zwijndrecht heeft aparte “Beleidsregels internetwinkels” opgesteld, die onderdeel uitmaken van het detailhandelsbeleid. Gerechtelijke uitspraken kunnen de visie van de gemeente op internetwinkels veranderen. Dit beleid is dan ook een dynamisch document en wordt aangepast aan geldende wet- en regelgeving indien van toepassing. Het document “Beleidsregels internetwinkels Zwijndrecht” wordt gehanteerd als toetsingskader en bij handhaving.
3.2 Pick-up-points
In de Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden is geconstateerd dat meerdere supermarktorganisaties bezig zijn om een netwerk van afhaalpunten (pick-up points) op te zetten. Pick-up-points zijn afhaalpunten waar consumenten online bestelde producten kunnen afhalen op een door de consument gekozen tijdstip en gewenste locatie.
Pick-up points worden bij voorkeur gecombineerd met, ofwel geclusterd bij, de lokaal bovenwijks verzorgende centra, mits deze locaties voldoen aan de bereikbaarheidseis en het gemaksaspect (route woon-werk) en het ruimtelijke inpasbaar is. In de Drechtsteden wordt onderzoek gedaan om een aantal pick-up points te kunnen realiseren. Er wordt onder andere onderzocht wat op dit moment regionaal is georganiseerd en wat de ervaringen zijn in de rest van het land. Indien de regionale afstemming leidt tot aanvullende of andere beleidsinzichten, wordt de raad hier nader toe geadviseerd.

4. Planologisch juridisch kader

Om succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid te kunnen voeren is het van belang dat de visie en het beleid op de beoogde detailhandelsstructuur worden vertaald in bestemmingsplannen.
4.1 Actualisatie bestemmingsplannen
In het algemeen moet bij het nader detailleren van branches, ruimtelijke initiatieven, schaalgrootte of een ander criterium in afwijking van de algemene bestemming detailhandel, worden bedacht dat bestemmingsplannen handhaafbaar moeten
zijn. Alle bestemmingsplannen zijn in de periode 2013 – 2015 geactualiseerd. Om de beoogde structuur met sterke winkelgebieden te realiseren, is bij de actualisatie van de bestemmingsplannen de vestiging

van detailhandel buiten de gewenste structuur uitgesloten. De lijn van consoliderend bestemmen is voortgezet.
De uitgangspunten van het detailhandelsbeleid worden gerespecteerd bij concrete initiatieven (ook in winkelcentra en –strips buiten de detailhandelsstructuur) als het gaat om uitbreiding van detailhandel.
4.2 Nieuwe ruimtelijke initiatieven
De uitgangspunten in onderhavig beleid worden gehanteerd bij het beoordelen van nieuwe initiatieven en de vraag of er planologisch medewerking kan worden verleend. Er wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een initiatief.
Bijlage 1: Concept Detailhandelsstructuurvisie Zwijndrecht (Droogh, Trommelen en Partners), oktober 2012
Bijlage 2: Inspraakreacties Detailhandelsstructuurvisie Zwijndrecht

juli - september 2012; reactie gemeente geactualiseerd
Op diverse onderdelen van de Detailhandelsstructuurvisie zijn zienswijzen ingebracht. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op ambulante handel, betaald parkeren, de detailhandel met betrekking tot de dagelijkse boodschappen, winkelcentrum de Passage en uitplaatsing van de Aldi naar Winkelcentrum Noord. Inhoudelijk is op alle zienswijzen gereageerd. Ter verduidelijking wordt in de visie aangepast dat winkels in niet-dagelijkse artikelen of met een (boven) lokale functie *bij voorkeur* zoveel mogelijk geclusterd worden in Walburg.

Wie, datum	Reacties (Verkorte omschrijving)	Onze reactie	Verwerking
Mevr. Aziz-Maleki, Pipo Pita's Griekse broodjes, 18 juli 2012	1.Ambulante handel is niet terug te vinden in de Structuurvisie 2.Verzoek beleid te formuleren voor de ambulante handel in de Detailhandelsstructuurvisie Zwijndrecht.	1.De ambulante handel is inderdaad niet opgenomen in de Actualisatie Detailhandelsbeleid 2015. 2.In het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Walburg' is het begrip ambulante handel specifiek opgenomen. Daarnaast is er beleid in ontwikkeling apart over standplaatsen. Dit beleid dient vanzelfsprekend aan te sluiten bij de Actualisatie Detailhandelsbeleid 2015.	1.Geen aanpassingen 2.Geen aanpassingen
Dhr. J. van der Vorm, De Bloemist Winkelcentrum Walburg, 28 juli 2012	1.Verzoek te stoppen met betaald parkeren bij Winkelcentrum Walburg.	1.Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar het wel of niet voortzetten van het betaald parkeren in Winkelcentrum Walburg. De verwachting is dat het resultaat van het onderzoek eind 2015 bekend is.	1.Geen aanpassingen
Langhout & Wiarda namens: -Wingsor B.V., -Houdster maatschappij A. van Wingerden B.V, -Exploitatie en beheermaatschappij C. van Pelt B.V., -Winkeliers vereniging De Passage -Dhr. A . van Wingerden, 21 augustus 2012	1.Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat met de visie de versterking van het winkelcentrum Walburg wordt beoogd. Dit uitgangspunt heeft tot gevolg dat een objectieve benadering van de detailhandelsstructuur voor Zwijndrecht ontbreekt. 2.Uit de geformuleerde beleidsregels leid ik af dat voor De Passage branchebeperking wordt voorgestaan. Cliënten vragen zich af of daarmee wel wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, indien zij worden vertaald in een bestemmingsplan. Vervolgens moe strijdigheid met artikel 14, aanhef en onder 5, van richtlijnnummer 2006/123 EG (dienstenrichtlijn) worden voorkomen. Schrijver voegt vervolgens toe dat branchering in casu in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat zij voor wat betreft De Passage louter op economisch motieven is gebaseerd. 3.Geen aandacht besteed in de visie aan het in 2010 in opdracht van de Winkeliersvereniging de passage door BRO verrichtte DPO d.d. 3 september 2010, toegezonden op 7 september 2010, waaruit perspectief voor de Passage blijkt en uitbreiding noodzakelijk is. 4.De gemeenteraad heeft zich in december 2010 positief uitgelaten over het revitaliseringspan. De Raad hechtte veel waarde aan het particulier initiatief en drong aan op spoed. De opvatting van de visie staat haaks op de uitspraak van de raad. 5.Volgens het plan van Wingsor wordt een uitbreiding van 743 B.V.O voorgestaan. Een dergelijke uitbreiding zal geen duurzame ontwrichting	1.De visie geeft de gewenste detailhandelsstructuur voor de gehele gemeente Zwijndrecht. Hierin speelt Winkelcentrum Walburg inderdaad een belangrijke rol als hoofdwinkelcentrum in de gemeente. De gemeente herkent zich niet in de opmerking dat een objectieve benadering ten aanzien van de detailhandelsstructuur ontbreekt. De basis van het onderzoek, opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau, is juist een objectieve visie op de gewenste totale winkelstructuur en wat daarbij de haalbare omvang en gewenste positie van Walburg, de wijkwinkelcentra en de detailhandel op perifere locaties. 2.De gemeente heeft niet beoogd voor de Passage branchebeperking toe te passen. De mogelijkheden zoals geformuleerd in het bestemmingsplan blijven onaangetast. 3.t/m 6. De gemeente Zwijndrecht heeft overleg gehad met vastgoedeigenaren, gebruikers en ondernemers over een plan voor winkelcentrum De Passage. Daarbij is gesproken over het programma, stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand. Dit overleg heeft anno 2015 geleid tot een evenwichtig plan waarbij: -enerzijds aan de beleidsmatige uitgangspunten recht wordt gedaan, zoals in deze notitie verwoord; -anderzijds vastgoedeigenaren, gebruikers en ondernemers voldoende kansen worden geboden voor een revitalisering van de Passage. De gemeente staat positief tegenover het plan. Het is nu aan een initiatiefnemer om een vergunningprocedure te starten	Geen aanpassingen

	van het voorzieningenniveau in Zwijndrecht tot gevolge hebben. 6.De Passage heeft in tegenstelling tot de aanwijzing in de visie een wijkfunctie en dient daarom als wijkwinkelcentrum te worden aangemerkt. Verzoek visie te wijzigen en Passage als wijkwinkelcentrum aan te merken.		
Mevr. Van Liempt, Seniorenraad, 23 augustus 2012	1.Laat weten dat gezien de Detailhandelsstructuurvisie Zwijndrecht een terrein is waarop de Seniorenraad zich niet begeeft zij zich zal onthouden van het geven van een zienswijze.	1.Geen inhoudelijke reactie	1.Geen aanpassing
Dhr. R. Voortmeijer, Van der Vorm Vastgoed 7 september 2012	1.Oneens met de voorgestelde detailhandelstructuur met betrekking tot de detailhandel voor de dagelijkse boodschappen en in het bijzonder de discounters. Deze groep is goed bestand tegen economische schommelingen en kan in die tijden marktpositie verwerven en klantenkring aan zich binden. Is hierdoor iets gebonden aan A1 locaties. 2.Van der Vorm streeft naar het verhogen van leefbaarheid in het gebied. Daartoe is zijn plannen ontwikkelt voor herontwikkeling van het vastgoed met een kleine uitbreiding van de Aldi aan het Troelstraplein en het verbeteren van de situatie van het cafe/snackbar gedeelte. Geleid op de bereidheid tot investeren door zowel Aldi als Van der Vorm, het belang van winkels en omwonenden en de werkgelegenheid ten behoeve van de wijk lijkt het bestaansecht aangetoond. 3.Het voorstel om de Aldi van het Troelstraplein te verhuizen naar w.c Walburg gaat te ver. Deze detailhandelsstructuurvisie lijkt daadoor te verworden tot een economisch sturings mechanisme in plaats van een ruimtelijk mechanisme. 4.Verzoek de detailhandelsstructuurvisie ten aanzien van het Troelstraplein te herzien.	1.Het feit dat discounters goed kunnen functioneren op solitaire locaties of locaties buiten winkelcentra staat los van het belang van de detailhandelsstructuur van Zwijndrecht in brede zin. Het beleid staat een beperkt aantal sterke wijkwinkelcentra voor. Dit betekent dat buiten die structuur geen ruimte is voor detailhandelsaanbod, òòk in de discountsector. Supermarkten zijn cruciale publiekstrekkers voor boodschappencentra. 2.De gemeente waardeert de inzet en ambitie van Aldi en van der Vorm om te investeren in de locatie en leefbaarheid van het gebied. Dit staat echter los van het belang van de toekomst van de detailhandel voor de gemeente in brede zin en de gewenste detailhandelstructuur die daar bij hoort. De Actualisatie Detailhandelsbeleid 2015 streeft een aantal sterke wijkenwinkelcentra na. Overig aanbod verspreid over de totale gemeente Zwijndrecht draagt niet bij aan die versterking en zal niet worden ondersteund. 3.Het advies de Aldi van het Troelstraplein te verplaatsen om bijvoorbeeld het hoofdwinkelcentrum Walburg of een van de wijkwinkelcentra te versterken draagt juist bij aan het versterken van de beoogde winkelstructuur in ruimtelijke zin. 4.Het document zal op dit punt niet worden herzien.	1.Geen aanpassing 2.Geen aanpassing 3.Geen aanpassing 4.Geen aanpassing
Dhr. W. vd Boor, namens W.C De Passage, Houdstermij. A. van Wingerden B.V, Exploitatie- en beheeermij. C. van Pelt B.V., Wingsor B.V. 7 september 2012	1.De gemeente heeft sindsdien een positieve grondhouding laten zien ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling met een beperkte uitbreiding van het winkelaanbod (±750m2), maar formele instemming is tot op heden uitgebleven. In de detailhandelsstructuurvisie wordt ten aanzien van De Passage echter een ander standpunt ingenomen dan eerder richting betrokkenen is gecommuniceerd. 2.BRO onderschrijft het streven naar een heldere detailhandelsstructuur, met sterke, toekomstig levensvatbare winkelgebieden. Wij denken dat De Passage prima een geheel eigen positie in die structuur kan blijven innemen. Zoals eerder aangegeven zijn randvoorwaarden aanwezig om die positie naar de toekomst te behouden. Met het wegvallen van de detailhandelsfunctie in de Passage, ontbreekt het in Zwijndrecht aan een vestigingsmilieu voor starters. 3.In de detailhandelsstructuurvisie wordt gesproken over de uitplaatsing van Aldi naar Boulevard Noord. Deze keuze wordt gemaakt vanuit distributieplanologische overwegingen(minder, maar grotere winkelcentra) Maar het is nog maar de vraag op deze uitplaatsing (op korte termijn) gerealiseerd kan worden.	1., 2., 3., 4., 6. en 7. De gemeente Zwijndrecht heeft overleg gehad met vastgoedeigenaren, gebruikers en ondernemers over een plan voor winkelcentrum De Passage. Daarbij is gesproken over het programma, stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand. Dit overleg heeft anno 2015 geleid tot een evenwichtig plan waarbij: -enerzijds aan de beleidsmatige uitgangspunten recht wordt gedaan, zoals in deze notitie verwoord; -anderzijds vastgoedeigenaren, gebruikers en ondernemers voldoende kansen worden geboden voor een ontwikkeling van de Passage. De gemeente staat positief tegenover het plan. Het is nu aan een initiatiefnemer om een vergunningprocedure te starten 5.De rechten zoals beschreven in bestemmingsplannen blijven ongewijzigd. Het bestemmingsplan zal ten aanzien van die bestaande rechten niet aangepast worden. De bestaande mogelijkheden voor De Passage blijven.	1., 2., 3., 4., 6., en 7. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 van onderhavig document, waarin de 'Eén plus drie' formule uiteengezet wordt.

4.In de huidige situatie vervult De Passage een belangrijke rol in de detailhandelsstructuur door een vestigingsmilieu te bieden voor speciaalzaken, zelfstandige ondernemers en dienstverleners.
5.Om te voorkomen dat bij het uitplaatsen van huurders zich weer nieuwe detailhandel zal vestigen, moet het bestemmingsplan worden aangepast en een planschadeprocedure worden gevoerd.
6.Naar de mening van BRO kunnen Boulevard Noord en De Passage juist vanwege de korte onderlinge afstand prima naast en aanvullend aan elkaar functioneren. Anders dan Boulevard Noord heeft De Passage door z'n ligging en functionele invulling daarbij tevens een functie die de buurtverzorging overstijgt, maar de buurtfunctie wel versterkt. De Passage heeft namelijk veel kenmerken van een "aanloopgebied" binnen een groter winkelcentrum. Dergelijk milieu is verder in Zwijndrecht niet aanwezig, en zal ook niet ontstaan bij/in het planmatig ontwikkelde Walburg.
7.Om te voorkomen dat bij het uitplaatsen van huurders zich weer nieuwe detailhandel zal vestigen, moet het bestemmingsplan worden aangepast en een planschadeprocedure worden gevoerd.

Bijlage 3: Concept Beleidsregels internetwinkels,

juli 2015